

# Reglas de la Junta Revisora del Condado de Lake 2018

La Junta Revisora del Condado de Lake (la Junta) consiste en tres miembros, junto con otros miembros suplentes, nombrados por el Presidente de la Junta del Condado de Lake (35 ILCS 200/6-5 & 6-25). Cualquier miembro o miembro suplente de la Junta puede llevar a cabo una vista. **La Junta tiene autoridad para confirmar, reducir o aumentar cualquier tasación tal como parezca justo.** La Junta determina la tasación correcta, antes de la igualación estatal, de cualquier parcela de bienes raíces que es sujeto a una apelación, según la ley, basada en las normas del valor equitativo en efectivo, uniformidad, veracidad de hechos, evidencia, muestras y expedientes entregados a, u obtenidos por, la Junta de parte de un apelante, tasador y/u otras partes interesadas.

**Antes de presentar una apelación delante de la Junta, es aconsejable que los contribuyentes hablen sobre sus tasaciones con la oficina del Tasador (Assessor) del Township.** A menudo se le puede justificar la tasación y, así, eliminar la necesidad de seguir adelante con la apelación. Si después de hablar con el Tasador del Township, un contribuyente desea seguir adelante con la apelación, debe familiarizarse con las Reglas de la Junta 2018. **Note: No se le puede extender el plazo de entrega para presentar la apelación sobre el valor de la tasación para acomodar las discusiones entre contribuyentes y tasadores.**

**Años de tasaciones que no sean del año de tasación general.** El año de tasación 2018 no es un año de tasación general en el Condado de Lake. Aparte de causa sustancial, se supone que los valores de tasación de la tasación general de 2015 se suman y se siguen hasta 2018 de acuerdo con la ley estatal. Una apelación sobre la tasación basada en las decisiones de la Junta Revisora del año anterior debe incluir el Aviso de Conclusiones (*Notice of Finding*) de 2017, disponible de la Junta.

La Junta está obligada a formular y publicar reglas razonables "para aconsejar a las personas que traten a la Junta y para la realización ordenada de ese trato". (35 ILCS 200/9-5) Las siguientes reglas para la sesión del año 2018 de la Junta tienen que ver con el proceso de apelaciones sobre tasaciones para el año fiscal 2018.

## I. Reglas Administrativas

**A. Reunir a la Junta.** La Junta se reúne el primer lunes de junio o antes de esta fecha y levanta las sesiones de día en día según sea necesario.

**B. Separación.** En caso de que un juzgado u otra autoridad de jurisdicción competente determina que cualquier sección, provisión o término de estas reglas sea inválido, dicha determinación no

**Nuestra Misión: La Junta Revisora funciona como un intermediario sin prejuicios entre tasador y contribuyentes, y se esfuerza por tasaciones de propiedades equitativas y justas en el Condado de Lake a través del proceso de apelaciones de tasación.**

afectará las secciones o provisiones restantes, que seguirán en pleno vigor. A tal efecto, las provisiones de este documento se pueden separar.

- C. Enmiendas.** De vez en cuando se pueden enmendar las reglas; dichas enmiendas entran en vigor al estar publicadas y expuestas en un lugar prominente en el sitio Web de la Junta Revisora.
- D. No Cumplir con las Reglas de la Junta.** El hecho de no cumplir con cualquiera de estas reglas puede ser motivo de negar cualquier cambio a la tasación.
- E. Autoridad de la Junta.** En conexión con cualquier vista delante de la Junta, ésta tiene completa autoridad para:
1. Llevar a cabo la vista y controlar el procedimiento de la misma.
  2. Aceptar o excluir testimonio u otra evidencia que entre en el expediente.
  3. Tomarle los juramentos y las afirmaciones y examinar a todas las personas que den testimonio u ofrezcan evidencia en la vista.
  4. Exigir que durante cualquier etapa de la apelación o durante la vista, se presente cualquier libro, expediente, papel o documento que es la base de cualquier evidencia o testimonio presentado en la apelación. La Junta también puede pedir una inspección de la propiedad para clarificar las características de la parcela y/o la condición de la propiedad en cuestión. Si no se presenta el libro, expediente, papel o documento pedido, o si no se permite inspeccionar la propiedad dentro de los parámetros del tiempo establecidos por la Junta, puede resultar en rechazar la evidencia de aquella persona.
- F. Código de Conducta Durante las Vistas de la Junta Revisora.** Se supone que todos los participantes de una vista delante de la Junta Revisora se comporten de una manera respetuosa y profesional. La Junta Revisora tiene autoridad para dar por terminada la vista (en persona o por teléfono) y exigir que un individuo salga de la vista o dé por terminada la discusión cuando aquel individuo se comporta o habla de una forma amenazadora, disruptiva, vulgar, abusiva u obscena que hace demorar o prolongar la vista.
- G. Acta de Libertad de Información.** La Junta es una entidad pública y está sujeta al Acta de Libertad de Información, tal como la define la Ley de Illinois (5 ILCS 140/2). Se ofrece la siguiente información según el Acta:
1. La Junta tiene la responsabilidad de escuchar las apelaciones, las correcciones y las peticiones para Certificados de Error sobre las tasaciones de propiedad de los dieciocho townships del Condado, proceder con estas solicitudes, revisar y hacer recomendaciones sobre las solicitudes de propiedades exentas y representar el interés del Condado de Lake delante de la Junta de Apelación para los Impuestos de Propiedad de Illinois (*Illinois Property Tax Appeal Board*).
  2. La oficina de la Junta está en el Edificio Administrativo del Condado de Lake (*Lake County Administration Building*), 18 North County Street, 7º piso, Waukegan, Illinois 60085.
- H. Acta de Reuniones Abiertas al Público.** Las vistas que la Junta lleva a cabo están abiertas al público y sujetas a las excepciones citadas en el Acta de Reuniones Abiertas al Público (5 ILCS 120/1.02).
1. Cualquier persona puede grabar el audio o el video.
  2. La Junta no proporciona transcripciones de las vistas. Si alguien desea una transcripción de una vista, debe ponerse en contacto con el relator del tribunal (*court reporter*) y pagar sus servicios.
  3. La sala de la Junta donde tienen lugar las vistas tiene una capacidad limitada. Si alguien anticipa que asistirán más de cinco testigos u otras personas durante la vista, debe ponerse en contacto inmediatamente con el Administrador de la Junta, quien intentará encontrar un lugar más idóneo.

4. Comentarios del público—La Junta Revisora permite que el público haga comentarios durante sus reuniones programadas. A cada individuo que desea comentar se le pone como límite cinco minutos.

**I. Administrador de la Junta Revisora.** El Oficial Jefe de Tasaciones del Condado de Lake lleva a cabo las funciones administrativas de la Junta; este oficial actúa como Administrador de la Junta.

## II. Presentar la Apelación

Tienen que reunirse ciertos criterios para presentar una apelación y fijar la fecha de una vista delante de la Junta Revisora. Los criterios son los siguientes:

**A. Legitimidad.** Sólo el dueño de una propiedad en el Condado de Lake o el contribuyente de dicha propiedad que esté insatisfecho con la tasación de la propiedad, o una entidad fiscal que tenga interés sobre los ingresos tributarios en la decisión de la Junta Revisora sobre una tasación hecha por cualquier oficial local de tasaciones puede presentar una queja a la Junta. Para fines de legitimidad se le considera contribuyente a aquella persona o entidad que legalmente son obligadas a pagar los impuestos de dicha propiedad.

**Representación.** Los dueños o los contribuyentes pueden representarse a sí mismos o contratar a un abogado licenciado en el estado de Illinois para que los represente delante de la Junta. Las corporaciones, sociedades de responsabilidad limitada, asociaciones limitadas y otras entidades similares serán representadas en la apelación sobre la tasación delante de la Junta Revisora por una persona licenciada a ejercer derecho en el estado de Illinois (705 ILCS 205/1). La Junta Revisora del Condado de Lake exige que los abogados proporcionen su número de licencia para cada apelación.

**Apelaciones sobre la tasación presentadas por agentes que no sean abogados.** La Junta Revisora del Condado de Lake no reconoce una apelación presentada por alguien que no fuera el dueño, el contribuyente de la propiedad en cuestión o un abogado licenciado a ejercer derecho en el estado de Illinois. Estos individuos incluyen, pero no se limitan a los siguientes: contables, arquitectos, ingenieros, consultores sobre las tasaciones de propiedad, tasadores inmobiliarios y corredores de bienes raíces licenciados para ejercer en el estado de Illinois. Los que no estén licenciados para ejercer derecho en el estado de Illinois no se pueden presentar como representantes en las vistas delante de la Junta, y tampoco pueden llevar a cabo la interrogación, la contra interrogación u otras investigaciones durante la vista. Los que no sean abogados y asociados con una apelación no pueden obtener testimonios durante la vista. En los casos en que la apelación sea presentada por un agente que no sea abogado, la Junta descartará la apelación. No se les extenderá el plazo de entrega a los apelantes que contraten a agentes que no sean abogados.

**Habilidad para declarar como testigo experto.** Durante las vistas, los contables, arquitectos, ingenieros, consultores sobre las tasaciones de propiedad, tasadores inmobiliarios y corredores de bienes raíces licenciados para ejercer en el estado de Illinois pueden declarar como testigos expertos delante de la Junta Revisora. Debido a los conocimientos especializados que éstos poseen en su campo, podrían haber sido invitados por los dueños, contribuyentes y/o sus abogados para asistir con la preparación del caso de apelación sobre la propiedad. Cualquier individuo con información pertinente con respecto a la propiedad en cuestión (esto incluye a los que sirvan de intérpretes) puede ser invitado por la Junta para dar testimonio en la presencia del dueño, contribuyente y/o abogado que representa activamente la apelación en la vista.

Los individuos que no estén licenciados por el Departamento de Regulación Financiera y Profesional del Estado de Illinois (IDFPR, según sus siglas en inglés) como tasadores inmobiliarios o corredores de

bienes raíces y que proporcionen testimonio u opiniones sobre la valuación a la Junta Revisora del Condado de Lake podrán ser denunciados al IDFP.

**Apelaciones de Asociaciones de Condominios.** La Junta de Gerentes de una Asociación de Condominios que ha sido organizada bajo el Acta de Propiedades de Condominios del Estado de Illinois (*Illinois Condominium Property Act*) tiene autoridad para presentar una queja sobre la tasación en nombre de todos los propietarios de la Asociación de Condominios, siempre que la presentación sea autorizada por "un voto de dos tercios de los miembros de la junta de gerentes o por el voto afirmativo de no menos de la mayoría de los propietarios en una reunión debidamente convocada para este fin, o según el voto requerido por lo estipulado en las normas" (ver 765 ILCS 605/10[c]). **La Junta Revisora del Condado de Lake exige que una copia firmada de la resolución de la asociación de condominios u otra prueba fidedigna se entregue con cualquier apelación.**

**B. Formularios de la Junta Revisora.** La Junta exige que todas las partes del proceso de la apelación utilicen los formularios y cuadrículas de la Junta Revisora del Condado de Lake (o la aplicación para presentarlos electrónicamente). Estos formularios se encuentran en el sitio Web del Condado:

[boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov), al hacer clic en "*Board of Review Forms*" ("Formularios de la Junta Revisora"). La Cuadrícula Comparable de Propiedad del Condado de Lake (*Lake County Comparable Property Grid*) y la habilidad de poblar electrónicamente las comparaciones que uno elige con la base de datos validados del Condado de Lake, también están disponibles en el sitio Web:

[boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov), al hacer clic en "*Comparable Search Tool*". Además, los formularios de la Junta Revisora están disponibles en todas las Oficinas del Tasador del Township y en la Oficina del Oficial Jefe de Tasaciones del Condado. (Se pueden encontrar las pautas para las comparaciones de propiedades más adecuadas para los diferentes tipos de apelaciones en las Reglas de la Junta, en la sección IV. Bases para Apelaciones de Tasación.)

**C. Información Exigida.** Se exige toda la información indicada en el formulario de solicitud de una apelación, incluida una lista de todas las palabras o números secretos asociados con ella, tal como se indica en las instrucciones detalladas. **De importancia clave, hay que proporcionar las reducciones pedidas por el apelante sobre el valor tasado\* y el valor indicado de mercado.**

\* **Reducción solicitada de \$100,000 o más sobre el total del valor tasado.** Según 35 ILCS 200/16-55, si un apelante solicita una reducción de valoración fiscal total de \$100,000 o más, la Junta debe notificar cada distrito de tasación respectivo. La Junta tiene autoridad para restringir las reducciones a un valor menor de \$100,000, cuando no se han notificado apropiadamente a los distritos de tasación. Por lo tanto, la Junta exige que los apelantes indiquen el total de la tasación solicitada en el espacio apropiado en el formulario de apelación.

**D. Evidencia.** La Junta exige que se entreguen el formulario de solicitud de una apelación y la evidencia a la hora de presentar la apelación (sólo una copia de todo). La Junta pone a disposición una copia de cada apelación y la evidencia que la acompaña al Tasador del Township correspondiente. La Junta puede aceptar evidencia adicional entregada durante una vista por parte de cualquier persona (apelante, tasador o interventor); sin embargo, es posible que dicha evidencia no tenga el mismo peso que la evidencia entregada conforme a las reglas de la Junta.

**E. Presentar una Apelación de Tasación Electrónicamente.** Se puede presentar una apelación electrónicamente en el Condado de Lake. Esta aplicación electrónica permite que uno pueda cargar evidencia como la *Cuadrícula de Propiedades Comparables del Condado de Lake*, una valoración *ad valorem* (según el valor) y un expediente legal o un resumen similar de la apelación. En aquellos casos

sobre la venta reciente de la propiedad en cuestión, la aplicación electrónica le obliga a uno a contestar una serie de preguntas sobre la transacción y permite que el usuario pueda cargar el Informe de Cierre (*Settlement Statement*) completado y firmado o las Divulgaciones de Cierre y los Resúmenes de Transacciones (*Closing Disclosures and Summaries of Transactions*). Al completar la presentación, se le enviará una confirmación por correo electrónico al siguiente día laboral. Nuestro sistema electrónico sólo acepta una presentación; una vez que se inicie una presentación electrónica no se puede aceptar otra con el mismo PIN.

**Note:** La aplicación electrónica para la apelación de tasación depende de la operación exitosa de muchos sistemas electrónicos, y cada uno está fuera del control de la Junta Revisora. El Condado de Lake no puede garantizar la disponibilidad de la aplicación electrónica, y la Junta recomienda enfáticamente que los apelantes no esperen hasta la fecha del plazo de entrega para presentar su apelación electrónicamente. Los plazos de entrega son fijos y no se prolongan si, por cualquier razón, la aplicación electrónica no estuviera disponible.

**F. Horario de Publicación de la Tasación y Plazo de Entrega para Presentar una Apelación.** El Oficial Jefe de Tasaciones del Condado publicará la lista de tasación del año 2018 para todas las propiedades afectadas en un township determinado según el horario específico que comienza en abril y que sigue hasta finales de agosto del presente año. Hay que presentar todas las apelaciones a los 30 días de la fecha de publicación de las tasaciones del año en curso del township (35 ILCS 200/16-55), o antes de esta fecha. El horario de publicación y el plazo de entrega para cada township se encuentra en el sitio Web del Condado de Lake: [boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov).

Es la responsabilidad de cada apelante presentar su apelación antes o para el plazo de entrega por uno de los siguientes medios:

1. entregar la apelación personalmente a la Junta Revisora cuando la Junta está en funciones, generalmente de lunes a viernes, de 8:30 a.m. a 5:00 p.m.;
2. mandar la apelación a través del servicio postal de EE.UU., recibo oficial de un servicio privado de correo/entrega o una declaración jurada y firmada de haberla mandado, la cual indica la fecha de entrega antes o para el plazo de entrega; o
3. completar la aplicación electrónica de apelación.

Note que la Junta **no** acepta como matasellos oficial la fecha en el correo con franqueo impreso.

**G. Período de Subsanación.** El no completar todos los formularios y no adjuntar toda la evidencia requerida causará una demora en programar la apelación. La Junta Revisora establece un período de subsanación de diez (10) días laborales a partir de la fecha de notificación por parte de la Junta Revisora para que los apelantes o sus abogados corrijan errores u omisiones en la presentación de su apelación.

**H. Establecer la Revisión Preliminar o la Vista.** Una vez que se hayan satisfecho todos los criterios (legitimidad, uso de los formularios exigidos, haber rellenado los formularios, evidencia adjunta, entrega a tiempo), o se haya vencido el período de subsanación, se establecerá una revisión preliminar o una vista para la apelación (35 ILCS 200/16-55).

### III. Vistas de Apelación

El objetivo de una revisión preliminar o vista de apelación es evaluar la tasación de la propiedad basada en la evidencia presentada por todas las partes: típicamente el apelante y el tasador y, donde corresponda, el interventor.

**Nuestra Misión:** La Junta Revisora funciona como un intermediario sin prejuicios entre tasador y contribuyentes, y se esfuerza por tasaciones de propiedades equitativas y justas en el Condado de Lake a través del proceso de apelaciones de tasación.

- A. Revisión Preliminar.** La Junta Revisora podría llevar a cabo una revisión preliminar de cada apelación presentada apropiadamente y emitirá una decisión preliminar sin programar una vista. Se les comunicará la decisión preliminar por correo electrónico o por teléfono a los apelantes que solicitaron una vista en persona o por teléfono. Los apelantes deben responder a la decisión preliminar dentro de cinco (5) días laborales. Si el apelante acepta la decisión, no se programa una vista y la decisión preliminar se hace final. Si cualquier parte que tenga legitimidad no esté satisfecho con la decisión preliminar, o si no responde a la decisión preliminar dentro de cinco (5) días laborales, se programa una vista según la opción escogida en el formulario de apelación. Durante la vista, la Junta puede considerar la decisión preliminar junto con otra información relevante obtenida durante la vista para determinar el valor final.
- B. Notificación.** Se le notificará a un apelante de la fecha, hora y lugar de la vista por medio del servicio de correo de EE.UU. y por correo electrónico si se incluye una dirección electrónica en el formulario de apelación. Si un apelante no se presenta a la vista en persona o por teléfono, o si no llama a la Junta por teléfono el día y a la hora provista, se decidirá ese caso según la evidencia entregada con el formulario de apelación, junto con cualquier evidencia entregada o presentada por otras partes/personas de la apelación. *Si el apelante ha solicitado una vista **por carta**, (la primera opción en el formulario de solicitud de una apelación) no se le mandará aviso de la vista por correo corriente ya que esta opción estipula que se decidirá el caso según la evidencia provista por las partes del caso a la hora de registrar la presentación. (Sin embargo, cualquier vista por carta que pida un cambio en el total del valor tasado de más de \$100,000 requiere que la Junta mande notificación a los distritos de tasación afectados que deseen intervenir y podrá justificar que la Junta establezca una vista por teléfono o en persona).*
- C. Vistas.** Debido a las limitaciones del ciclo de los impuestos sobre la propiedad, **no se puede volver a programar las vistas.** Una vez que la apelación haya sido presentada a la Junta, si uno ha elegido una vista llevada a cabo por carta, (que el caso se resuelva solamente según la evidencia presentada por las partes), no se puede cambiar este formato a uno de en persona o por teléfono. Aunque no se puede cambiar la fecha y hora de una vista programada por persona o por teléfono, los apelantes pueden ponerse en contacto con la Oficina del Administrador: 847-377-2050 para pedir 1) que la vista se cambie a una de por carta o 2) que la vista se cambie de por teléfono a en persona (o vice versa).
- D. Lugar.** Las vistas de la Junta tienen lugar en 18 North County Street, 6º piso, Waukegan, Illinois.
- E. Formato de la Vista.** Para las vistas en persona o las por teléfono, después de que las partes hayan jurado, las vistas se llevan a cabo en la siguiente manera: Cualquier parte que tenga legitimidad puede presentar testimonio y evidencia que lo apoya con respecto a la tasación y contestar cualquier pregunta de la Junta. El Tasador del Township o un representante de su oficina estará presente para presentar evidencia y testimonio con respecto a la propiedad y su tasación, inclusive refutar el testimonio y la evidencia del apelante. El apelante y/o su abogado presentan sus últimas observaciones o refutación. Así se concluye la parte evidencial de la vista. Después, los miembros de la Junta deliberan y consideran la evidencia, el testimonio y la refutación, y anuncian su decisión al final de la vista.
- F. Duración.** Debido al número de apelaciones ante la Junta, la mayoría de las vistas se programan a intervalos de quince (15) minutos. Todas las presentaciones hechas por el apelante y el tasador, junto con preguntas y la deliberación de la Junta, deben completarse en ese tiempo.

**G. Decisiones.** Al final de la vista, la Junta dicta su decisión y las razones por la misma. Después de que se completen todas las vistas del condado, las decisiones oficiales de cada caso se mandan por correo a los apelantes o su abogado. Antes de eso, no se emiten decisiones por escrito.

**H. Acceso del Apelante a la Evidencia Entregada por los Tasadores.** Los apelantes o los abogados designados deben indicar su dirección electrónica en el formulario de solicitud de una apelación para que puedan recibir notificación por correo electrónico 1) cuando la evidencia del Tasador en su caso esté disponible en línea, 2) cuando la comunicación de la Junta con respecto a las decisiones de la revisión preliminar requiere una respuesta oportuna por parte del apelante o abogado para así efectuar un cierre anticipado de la apelación y/o 3) cuando las decisiones finales han sido interpretadas por la Junta en las apelaciones que pidan cierre por carta.

Los tasadores deben transmitir electrónicamente su evidencia para un caso específico a la Junta Revisora para el proceso de la revisión preliminar y cualquier evidencia adicional para la vista debe entregarse por lo menos cinco (5) días antes de la vista programada. Cuando el Tasador entrega la evidencia, se manda una notificación por correo electrónico al apelante o a su abogado, indicando que la evidencia está disponible en línea. Los apelantes o los abogados pueden lograr acceso a la evidencia del Tasador para su caso en el sitio Web [boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov), usando las instrucciones y palabra clave que se incluyen en el correo electrónico de la Junta.

Para aquellos apelantes o sus abogados que no indiquen su dirección electrónica, los Tasadores deben mandar su evidencia al apelante o a su abogado a través del servicio de correo de EE.UU. por lo menos cinco (5) días antes de la vista programada.

**I. Evidencia Entregada por Interventores.** Una entidad fiscal que desea intervenir en un asunto ante la Junta debe presentar una Petición para Intervenir (*Request to Intervene*) a la Junta Revisora por lo menos cinco (5) días antes de la vista programada. Este formulario está disponible en la oficina de la Junta y también en línea en [boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov), al hacer clic en "Forms" y luego en "Board of Review Forms". Hay que entregar cualquier evidencia que presenta un distrito fiscal al Tasador, al apelante y a la Junta Revisora cinco (5) días antes de la vista.

## IV. Bases para Apelaciones de Tasación

### A. Apelaciones Basadas en Datos Incorrectos del Tasador.

**1. Definición.** Los datos incorrectos incluyen, pero no se limitan a, lo siguiente: el tamaño del lugar, el tamaño de las mejoras, las características físicas, la condición de la propiedad y los atributos del lugar.

**2. Evidencia.** Las apelaciones basadas en la aplicación de datos incorrectos sobre la propiedad en cuestión por parte del tasador del township deben incluir una copia de la tarjeta de registro de la propiedad (*property record card*) para dicha propiedad, una declaración que destaca los datos incorrectos y evidencia de los datos correctos, tales como un mapa catastrado (uno con las características físicas) de la propiedad o documentos de construcción. Cuando la base de la apelación es la condición adversa de una propiedad, que puede ocasionar gastos significantes para curar (y que son de mantenimiento no rutinario) y/o que afecta si la propiedad esté apto para ocupación, la documentación requerida debe incluir fotografías selladas con la fecha, presupuestos de reparaciones del contratista o facturas pagadas, junto con copias de cualquier permiso de obras.

**3. Acceso del Tasador a la Propiedad.** Se urge a que los apelantes programen una inspección de la propiedad con la oficina del Tasador para las apelaciones relacionadas con la descripción, características físicas y/o la condición de dicha propiedad.

## **B. Apelaciones Basadas en la Venta Reciente de una Propiedad en Cuestión.**

La Junta considera la venta de una propiedad, que ocurriera dentro de doce (12) meses a partir de la fecha de tasación del 1 de enero de 2018, como posible evidencia del valor equitativo en efectivo. En estos casos, la Junta valora más la siguiente documentación requerida:

1. Los documentos que indican el precio de compra de la propiedad y la fecha de la compra, incluyendo específicamente el Informe de Cierre (*Settlement Statement*) completado y firmado o las Divulgaciones de Cierre y los Resúmenes de Transacciones (*Closing Disclosures and Summaries of Transactions*).
2. Testimonio y/o documentación, tal como la Declaración de Transferencia de Bienes Raíces de Illinois (*Illinois Real Estate Transfer Declaration*) (PTAX-203) o una copia impresa de un servicio sobre listados múltiples—la hoja de la Lista de Cierre del Cliente (*Closed Client Listing Sheet*) y la Lista del Historial Cronológico de la Propiedad (*Chronological Property Listing History*) de la propiedad en cuestión.
3. Si corresponde, una Escritura de Venta (*Bill of Sale*) detallada y firmada por el vendedor/los vendedores y el comprador/los compradores, y documentación comprobatoria del valor equitativo en efectivo de cualquier propiedad personal incluida en el precio de compra de dicha propiedad.

## **C. Apelaciones Basadas en el Valor Equitativo en Efectivo.**

1. **Definición.** Se define *el valor equitativo en efectivo* como "la cantidad por la cual una propiedad se puede vender durante el transcurso de negocios y comercio, sin estar bajo coacción y entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto". (35 ILCS 200/1-50) A menudo la expresión *valor equitativo en efectivo* se intercambia con *valor de mercado*.

2. **Peso de la Prueba.** Cuando el valor equitativo en efectivo es la base de una apelación, debe comprobarse el valor de la propiedad en cuestión por una preponderancia de la evidencia.

3. **Evidencia de la Valoración.** Una valoración profesional hecha por fines *ad valorem* (según el valor), **valorando la propiedad en cuestión según la fecha de emplazamiento, (el primero de enero del año corriente de tasación)** puede servir como evidencia en un caso delante de la Junta Revisora. Las valoraciones que se obtienen para una apelación de este año de tasación tienen que indicar el valor de la propiedad en cuestión a partir del 1 de enero de 2018.

a. Para ser considerada, una valoración debe ser:

- i. Preparada por un valuador autorizado en Illinois conforme a las Normas Uniformes de Práctica de Valuadores Profesionales (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*) según están adaptadas actualmente por la Junta de Normas de Valoración.
- ii. Firmada por el valuador/los valuadores.
- iii. Presentada completamente, incluyendo todos los documentos, sin faltar páginas.

b. Con la excepción de propiedades de hogares, el testimonio de la valoración que se ofrece para comprobar el valor declarado sólo puede ser presentado por la persona que ha preparado la valoración y cuya firma aparece en la misma.

La Junta acepta una valoración que no acompaña la aplicación inicial si la Junta la recibe (independientemente del matasellos) dentro de catorce (14) días del plazo de entrega para propiedades residenciales o dentro de treinta (30) días del plazo de entrega para propiedades comerciales. La Junta Revisora exige el original.

4. **Ventas Recientes Utilizables de Propiedades Comparables.** En lugar de una valoración profesional, se pueden entregar las ventas recientes utilizables de propiedades comparables como evidencia del valor equitativo en efectivo. **Una venta utilizable es una transacción entre personas no relacionadas que se ha ofrecido en el mercado y ha sido anunciada como a la venta. Generalmente la clave en estos**

**casos es comparar el precio de venta según el AGLA (sigla en inglés que corresponde a *above ground living area*: área de las dependencias sobre la tierra) de la propiedad en cuestión y las propiedades comparables seleccionadas en la Cuadrícula de Propiedades Comparables del Condado de Lake.**

Si se entregan ventas recientes utilizables de propiedades comparables como evidencia para una apelación basada en el valor equitativo en efectivo, es preferible seleccionar por lo menos tres (3) propiedades comparables con fecha de emplazamiento tan cerca del primero de enero de 2018 como sea posible. Las propiedades comparables deben estar localizadas cerca de la propiedad en cuestión y/o en la misma vecindad de la propiedad en cuestión. Deben ser similares a la propiedad en cuestión en estilo (por ejemplo, tipo ranch [de una sola planta], de dos plantas, de varios niveles, etc.), material de construcción (de ladrillo, de madera, con o sin sótano, etc.), años, tamaño (por ejemplo, número de pies cuadrados del lote y del edificio), calidad y condición. Si las comparables no se encuentran en la vecindad de la propiedad en cuestión, es posible que sean necesarias más explicaciones para confirmar su semejanza e idoneidad entre todas las propiedades presentadas por todas las partes durante la apelación.

Las características de la propiedad en cuestión y de por lo menos tres (3) propiedades comparables **tienen que** estar colocadas a la vista en la "*Lake County Comparable Property Grid*" (Cuadrícula de Propiedades Comparables del Condado de Lake), que se encuentra en el sitio Web del Condado: [boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov), al hacer clic en "*Comparable Search Tool*", y poblada electrónicamente con datos del Condado de Lake; así se puede comparar la propiedad en cuestión con propiedades comparables que han sido investigadas cuidadosamente y seleccionadas por el apelante como evidencia de apoyo de la base de datos validados del Condado de Lake. Dadas las limitaciones de las vistas, se puede representar efectivamente una apelación usando de entre 3 y 6 propiedades comparables. **La Junta Revisora no acepta cuadrículas de propiedades comparables en otro tipo de formato, (tales como CMAs), ni tampoco cuadrículas pobladas con información de otra base de datos.**

**Al usar la "*Comparable Search Tool*" en el sitio Web del Condado, [boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov), un apelante o abogado debe revisar cuidadosamente las propiedades comparables para confirmar su semejanza a la propiedad en cuestión y su idoneidad según las pautas de la Junta.**

Entregue una copia impresa de la Cuadrícula de Propiedades Comparables del Condado de Lake (*Lake County Comparable Property Grid*) junto con el formulario de apelación. Fotos de la propiedad en cuestión y las comparables le son útiles a la Junta.

**5. Cuestión de Condición - Acceso del Tasador a la Propiedad.** Se les insta a los apelantes a que establezcan una cita con la oficina del tasador para inspeccionar la propiedad con respecto a las apelaciones relacionadas con la descripción, características físicas y/o condición de la propiedad en cuestión. Fotos de la propiedad en cuestión y las seleccionadas propiedades comparables que aparecen en la Cuadrícula de Propiedades Comparables del Condado de Lake (o presentadas como evidencia por un apelante o tasador) son útiles para la Junta en sus deliberaciones.

**6. Otra Evidencia.** Otra evidencia del valor equitativo en efectivo puede consistir en lo siguiente, pero no se limita a ello:

- a. Copias impresas de un servicio sobre listados múltiples—la actual o la cerrada Hoja de la Lista de Cierre del Cliente (*Client Listing Sheet*) y el Historial Cronológico de la Propiedad (*Chronological Property Listing History*) de la propiedad en cuestión.
- b. Una declaración final, jurada y completa, de los costos finales del contratista, si la mejora consiste en una nueva construcción.

**7. Propiedades que Generan Ingresos.** Cuando una apelación de tasación sobre una propiedad que genera ingresos se basa en el valor equitativo en efectivo, hay que entregar los datos sobre los ingresos y los gastos de la propiedad como evidencia. El protocolo para la entrega de esta evidencia está disponible en el sitio Web del Condado, [boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov), al hacer clic en *appeal forms* (formularios de apelación). Este enfoque probablemente no sea el más apropiado para residencias de sólo una unidad, casas adosadas (duplex), de sólo un inquilino, propiedades comerciales o industriales ocupadas por el propietario y propiedades para fines especiales.

- a. Cuando toda la propiedad comercial o industrial está bajo un solo contrato de alquiler, el contrato entero debe entregarse como evidencia.
- b. Cuando hay múltiples contratos de alquiler, la Junta tomará en consideración resúmenes de los contratos de alquiler, declaraciones financieras auditadas, estados de operaciones, listas de alquileres con los totales y ejemplos representativos de contratos entregados por el apelante y cualquier documento relacionado que pida la Junta.
  - \* Si la propiedad tiene siete o más unidades o es de uso no residencial, el apelante tiene que entregar, en el momento de presentar la apelación, declaraciones sobre ingresos y gastos de los años 2015, 2016 y 2017 e información detallada sobre el alquiler, tal como se indica en las dos (2) páginas del Formulario de Ingresos/Gastos de la Junta (*Income/Expense Form*)
- c. **Vacantes en Propiedades Comerciales e Industriales. La Junta recomienda que los casos basados en propiedades vacantes o desocupadas se resuelvan en la oficina del tasador del township.** Si un caso de propiedad desocupada no puede resolverse en la oficina del tasador del township, la Junta exige que el apelante entregue una declaración de ocupación con el formulario de apelación y que indique el período de desocupación durante el año 2017 (véase los formularios de la Junta Revisora) y la lista de inquilinos correspondiente, junto con evidencia de la mercadotecnia de la propiedad.
- d. **Formulario de Comparación de Propiedades Comerciales.** Para el año 2018 la Junta Revisora ha proporcionado una cuadrícula de comparaciones para propiedades comerciales e industriales. Los apelantes o su abogado y las oficinas de los tasadores deben usar este formulario cuando entreguen la evidencia a la Junta Revisora. La información de apoyo (por ejemplo, las hojas de CoStar) que se compila en la cuadrícula de comparaciones de la Junta debe entregarse también.

**D. Apelaciones Basadas en la Capital en la Propiedad (también se le conoce como Uniformidad).**

**1. Definición.** Las tasaciones de bienes raíces se evalúan uniformemente, tal como dicta la Asamblea General por ley (Art. 9, Sec. 4, Constitución de Illinois de 1970). Una tasación no equitativa es una que evalúa una propiedad a un nivel mayor de tasación (relativo al valor equitativo en efectivo) que las tasaciones de propiedades comparables.

Una tasación sin uniformidad es una que se valúa a un nivel de tasación más alto que las tasaciones de propiedades comparables basadas en valores atribuidos a ciertas características de una propiedad y no en un cálculo aproximado del valor total de una propiedad en cuestión relativo a las ventas de propiedades comparables (valor en efectivo o enfoque de mercado).

Cuando el tratamiento no equitativo en la aplicación de prácticas uniformes de tasación es la base de la apelación, el apelante tiene que demostrar la falta de uniformidad con evidencia clara y convincente que el **precio tasado por pie cuadrado** de la propiedad en cuestión (tanto para construcción que terreno) es apreciablemente más alto que la mayoría de otras propiedades

comparables después de explicar las similitudes y diferencias notables en el valor asignado de características específicas que se tasan.

Como la base de la uniformidad depende de las clasificaciones de un grupo de propiedades generalmente definidas por características de construcción y terreno en un lugar geográfico designado que ayudan a distinguir una vecindad para fines de tasación, la selección de propiedades comparables e idóneas en la misma vecindad o zona de un township es de gran importancia para ayudar a satisfacer la norma de presentar evidencia clara y convincente, ya que la dinámica de uniformidad varía mucho entre las vecindades. Por ejemplo, la uniformidad en una vecindad de casas de dos pisos puede ser considerablemente diferente que aquella en otra vecindad cercana de casas de dos pisos debido a la edad de la construcción, los costos y calidad de los materiales, etc. Además, se puede necesitar más de tres (3) propiedades comparables para comprobar el tratamiento no equitativo.

**2. Peso de la Prueba.** Cuando el tratamiento no equitativo en el proceso de la tasación es la base de una apelación, hay que comprobarse la injusticia con evidencia clara y convincente. (Note: Los tribunales en Illinois han descubierto que la exactitud matemática no es un requisito absoluto para calcular las tasaciones sobre la propiedad.)

**3. Evidencia Tomada en Consideración.** Es preferible seleccionar por lo menos tres (3) propiedades comparables. Las propiedades comparables deben estar localizadas cerca de la propiedad en cuestión en la misma vecindad e indicadas bajo "*Neighborhood Number*" y "*Neighborhood Name*" (Número de Vecindad y Nombre de Vecindad) que aparecen en la Cuadrícula de Propiedades Comparables del Condado de Lake.

Las comparables deben ser similares a la propiedad en cuestión en estilo (por ejemplo, tipo ranch [de una sola planta], de dos plantas, de varios niveles, etc.), material de construcción (de ladrillo, de madera, con o sin sótano, etc.), años, tamaño (por ejemplo, número de pies cuadrados de las dependencias sobre la tierra), calidad y condición. Si las comparables no se encuentran en la vecindad de la propiedad en cuestión, es posible que sean necesarias más explicaciones para confirmar su semejanza. **Generalmente la clave en estos casos se centra en el valor del edificio según el AGLA (sigla en inglés que corresponde a *above ground living area*: área de las dependencias sobre la tierra) o el precio del terreno según el tamaño del terreno del valor tasado en la Cuadrícula de Propiedades Comparables del Condado de Lake.**

Las características de la propiedad en cuestión y tres (3) comparables **tienen que** estar colocadas a la vista en la *Lake County Comparable Property Grid* (Cuadrícula de Propiedades Comparables del Condado de Lake), que se encuentra en el sitio Web del Condado: [boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov), al hacer clic en "*Comparable Search Tool*", y poblada electrónicamente con datos del Condado de Lake; así se puede comparar la propiedad en cuestión con propiedades que el apelante ha investigado y escogido cuidadosamente con evidencia de apoyo de la base de datos validados del Condado de Lake. Dadas las limitaciones de las vistas, se puede representar una apelación efectivamente al usar de entre 3 y 6 propiedades comparables. **La Junta Revisora no acepta cuadrículas de propiedades comparables en otro tipo de formato, ni tampoco cuadrículas pobladas con otra base de datos.**

**Al usar la *Comparable Search Tool* del Condado de Lake en el sitio Web, [boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov), un apelante o abogado debe revisar propiedades comparables para confirmar su semejanza a la propiedad e idoneidad entre todas las comparables que se hayan presentado por todas las partes en la apelación.** (Note: Se pueden o no tratar a las parcelas vacantes como una "vecindad" distinta para fines de tasación uniformes dentro de un township. Consulte al tasador del township con preguntas relacionadas con las decisiones y prácticas que tienen que ver con el valor del terreno.) Fotos de la propiedad en cuestión y las seleccionadas propiedades comparables que aparecen en la

*Cuadrícula de Propiedades Comparables del Condado de Lake* (o presentadas como evidencia por un apelante o tasador) son útiles para la Junta en sus deliberaciones.

Entregue una copia impresa de la *Cuadrícula de Propiedades Comparables del Condado de Lake* y las fotos correspondientes junto con el formulario de apelación. **Si ha presentado su apelación electrónicamente, no es necesario entregar documentos impresos relevantes al caso a la Junta Revisora.**

#### **E. Apelaciones Basadas en Cuestiones de la Ley.**

**1. Definición.** Cuestiones de la ley incluyen factores como la transferencia de los resultados de apelaciones sobre residencias del año anterior, tasación preferente y valuación de granjas/tierras de labranza.

**2. Evidencia.** Las apelaciones que afirman una aplicación incorrecta de la ley deben incluir un expediente, citando la ley en cuestión y copias de cualquier opinión y/o decisiones judiciales con respecto a la ley en cuestión.

**3. Años de tasación que no sean del año de tasación general.** El año fiscal 2018 no es un año de tasación general en el Condado de Lake. Aparte de causa sustancial, se supone que los valores tasados del año de tasación general 2015 se suman y siguen hasta e incluso el año 2018, según el estatuto estatal. Una apelación sobre la tasación basada en las decisiones de la Junta Revisora del año anterior debe incluir el *Aviso de Conclusiones (Notice of Finding)* de 2017, disponible de la Junta.

### **V. Peticiones del Tasador a la Junta Revisora**

**A. Certificado de Error.** Un Certificado de Error corrige “un error de hecho”, afirmado por la oficina del tasador correspondiente. El plazo de entrega para presentar certificados de error con el Administrador de la Junta es el 1 de octubre de 2018.

**B. Peticiones de Correcciones del Tasador (BRs en inglés).** Hay que entregar las peticiones de los tasadores para reducciones de tasación el último día de la vista para el township citado o el 15 de octubre de 2018, cualquiera sea primero para el año fiscal 2018.

**C. Tasaciones Inmediatas.** Típicamente se aplican las tasaciones inmediatas a las nuevas mejoras. La fecha tope de registrar tasaciones inmediatas o cualquier aumento en el valor tasado es el 14 de septiembre de 2018 para el año fiscal 2018. Cuando se aplica una tasación inmediata, se le notifica al dueño de la propiedad. Cuando se le notifica así, el dueño de la propiedad tiene derecho de apelar la tasación al ponerse en contacto con la Junta Revisora por correo o teléfono dentro de diez (10) días a partir de la fecha indicada en la notificación. Las reglas y los procedimientos explicados anteriormente se aplican a la vista de la tasación inmediata, pero no se requiere la evidencia en el momento de hacer la aplicación.

**D. Propiedades no Incluidas.** Cuando una propiedad no está incluida en la lista de impuestos sobre la propiedad, la Junta está autorizada a imponer una tasación sobre la propiedad (35 ILCS 200/9-160, *et seq.*). Si la Junta inicia medidas para colocar la propiedad no incluida en la lista de impuestos, la Junta avisa por escrito a las partes correspondientes sobre lo que propone hacer y con por lo menos diez (10) días laborables de aviso. La fecha tope para añadir propiedades no incluidas es el 1 de octubre de 2018, para el año fiscal 2018.

### **VI. Exenciones para Propiedades no Residenciales**

**A. Aplicaciones.** Hay que presentar las aplicaciones para exenciones, o desgravaciones fiscales, de

**Nuestra Misión:** La Junta Revisora funciona como un intermediario sin prejuicios entre tasador y contribuyentes, y se esfuerza por tasaciones de propiedades equitativas y justas en el Condado de Lake a través del proceso de apelaciones de tasación.

propiedades no residenciales usando los formularios del Departamento de Hacienda del estado de Illinois: PTAX-300, PTAX-300-FS (para agencias federales y estatales) y PTAX-300-H y PTAX-300-R (para entidades religiosas). Estos formularios, junto con las instrucciones específicas para rellenarlos, están disponibles en la oficina de la Junta Revisora y en el sitio Web del Condado:

[boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov), al hacer clic en "*Forms Library*" y luego en "*Board of Review Forms*" (Formularios de la Junta Revisora). Si uno busca una exención para múltiples parcelas, es posible que tenga que entregar aplicaciones por separado. Consulte las instrucciones generales del Departamento de Hacienda del estado de Illinois para establecer el número necesario de aplicaciones por separado. Hay que entregar la petición y la documentación por duplicado. Según el Departamento de Hacienda del estado de Illinois, si uno no contesta a todas las preguntas y no proporciona toda la evidencia, se le devolverá la petición y se demorará la decisión final.

**B. Documentos.** Según el tipo de exención y la aplicación correspondiente PTAX, se requieren todos los siguientes documentos, o un subconjunto de ellos, y si se indica, tienen que estar adjuntos a la aplicación:

1. Comprobación de ser dueño (título de propiedad, contrato del título de propiedad, póliza de seguro del título de propiedad, copia de la declaración de expropiación, comprobación de pago, etc.)
2. Foto de la propiedad
3. Declaración notariada del uso
4. Copias de contratos o alquileres de la propiedad
5. Formulario de residencia parroquial, si corresponde.

**C. Notificación a los Departamentos de Gobierno.** Si la petición para una exención redujera la tasación a \$100,000 o más, el solicitante o el abogado del solicitante debería notificar a los departamentos de gobierno en su jurisdicción. Al presentar la aplicación, hay que entregar una copia del aviso y el acuse recibo de correos para cada departamento de gobierno.

**D. Fecha de Entrega.** La fecha final para presentar las exenciones para propiedades no residenciales es el 14 de septiembre de 2018 o antes de esta fecha. Las entidades fiscales que desean intervenir deben presentar una "Petición para Intervenir" (*Request to Intervene*) por lo menos cinco (5) días antes de la vista sobre la exención. Este formulario está disponible en la oficina de la Junta o en línea en [boardofreview.lakecountyil.gov](http://boardofreview.lakecountyil.gov) al hacer clic en "*Forms Library*" y luego en "*Board of Review Forms*" (Formularios de la Junta Revisora).

**E.** La Junta Revisora hace una recomendación al Departamento de Hacienda del estado de Illinois sobre si se aprueba o no la exención para propiedades no residenciales. El Departamento de Hacienda del estado de Illinois revisa la evidencia junto con la recomendación de la Junta Revisora y luego dicta la decisión final.

## VII. Aprobación

**Aprobación.** Se aprueban estas reglas para la sesión 2018 de la Junta Revisora del Condado de Lake a partir del 8 de mayo de 2018.

---

Pete Fleming C.I.A.O.  
Presidente

---

Maria R. Helm M.B.A.  
Miembro

---

Robert S. Glueckert C.I.A.O.  
Miembro